

4章 居住誘導区域

4.1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少が進む中でも一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。

そのため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めるべきとされています。

居住誘導区域として望ましい区域としては、次の区域が考えられます。

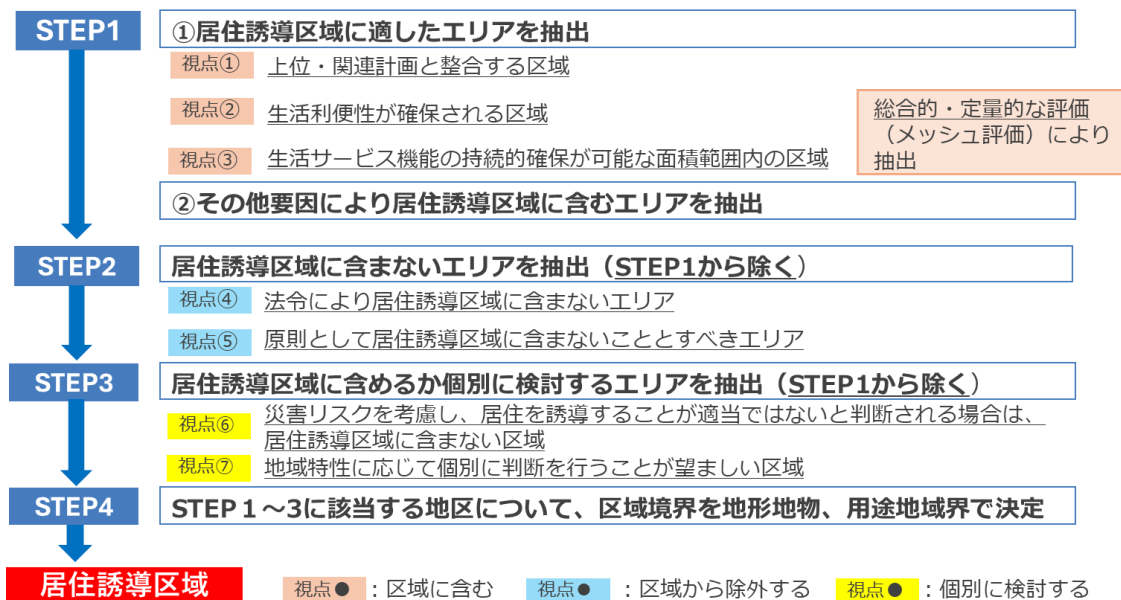
居住誘導区域として望ましい区域

- 商業・医療・福祉等が充実した生活の利便性が確保された区域及びそこへ容易にアクセスできる区域
- 将来にわたって一定の人口密度が維持できる区域
- 災害に対する安全性等が確保される区域

4.2 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定フロー

本市において居住誘導区域は、以下のフローに基づいて設定します。



2. 居住誘導区域の設定

STEP 1-① 居住誘導区域に適したエリアを抽出

上位・関連計画で拠点として位置づけられている区域や生活利便性等が維持・確保される区域を抽出します。

なお、生活利便性等が維持・確保される区域は 100mメッシュ*を用いて以下の指標をもとに定量的に評価します。

商業・医療・福祉等が充実した生活の利便性が確保された区域

・都市機能施設の立地状況

メッシュ内の施設種類数	5種類以上	3点
	3種類～4種類	2点
	1種類～2種類	1点
	上記以外	評価なし

施設分類：商業施設、医療施設、教育施設、介護福祉施設、公共施設、金融施設

・用途地域

下記以外の用途地域	3点
準工業地域	1点
工業専用地域又は工業地域	評価なし

中心拠点や地域拠点へ容易にアクセスできる区域

・公共交通へのアクセスのしやすさ

1日100便以上が停車する駅または停泊する港から半径800m以内	3点
又は1日100便以上が停車するバス停から半径400m以内	
1日50便以上100便未満が停車する駅または停泊する港から半径800m以内	2点
又は1日50便以上100便未満が停車するバス停から半径400m以内	
1日30便以上50便未満が停車する駅または停泊する港から半径800m以内	1点
又は1日30便以上50便未満が停車するバス停から半径400m以内	
上記以外	評価なし

※鉄道駅・港 800m：一般的な徒歩圏として設定。また市民意向調査結果から駅等までの許容できる時間は10分程度が最も多くなっている。

バス停 400m：尾道市地域公共交通計画と整合。

将来にわたって一定の人口密度が維持できる区域

・将来の人口密度

将来の人口密度 60人/ha以上	3点
将来の人口密度 40人/ha以上 60人/ha未満	2点
将来の人口密度 20人/ha以上 40人/ha未満	1点
上記以外	評価なし

・道路・公園の用地率

25%以上	3点
20%以上 25%未満	2点
15%以上 20%未満	1点
上記未満	評価なし

総合的に
評価

100mメッシュ*：地図を約100m四方に区切った区域のこと

STEP 1-② その他要因により居住誘導区域に含むエリアを抽出

STEP1-①のメッシュ評価では抽出されなかったものの、一定程度の人口集積や支所・公民館等の公共公益施設の整備が進んでいる区域、または、都市計画事業（道路整備等）が進み、今後人口集積が見込まれる区域を抽出します。

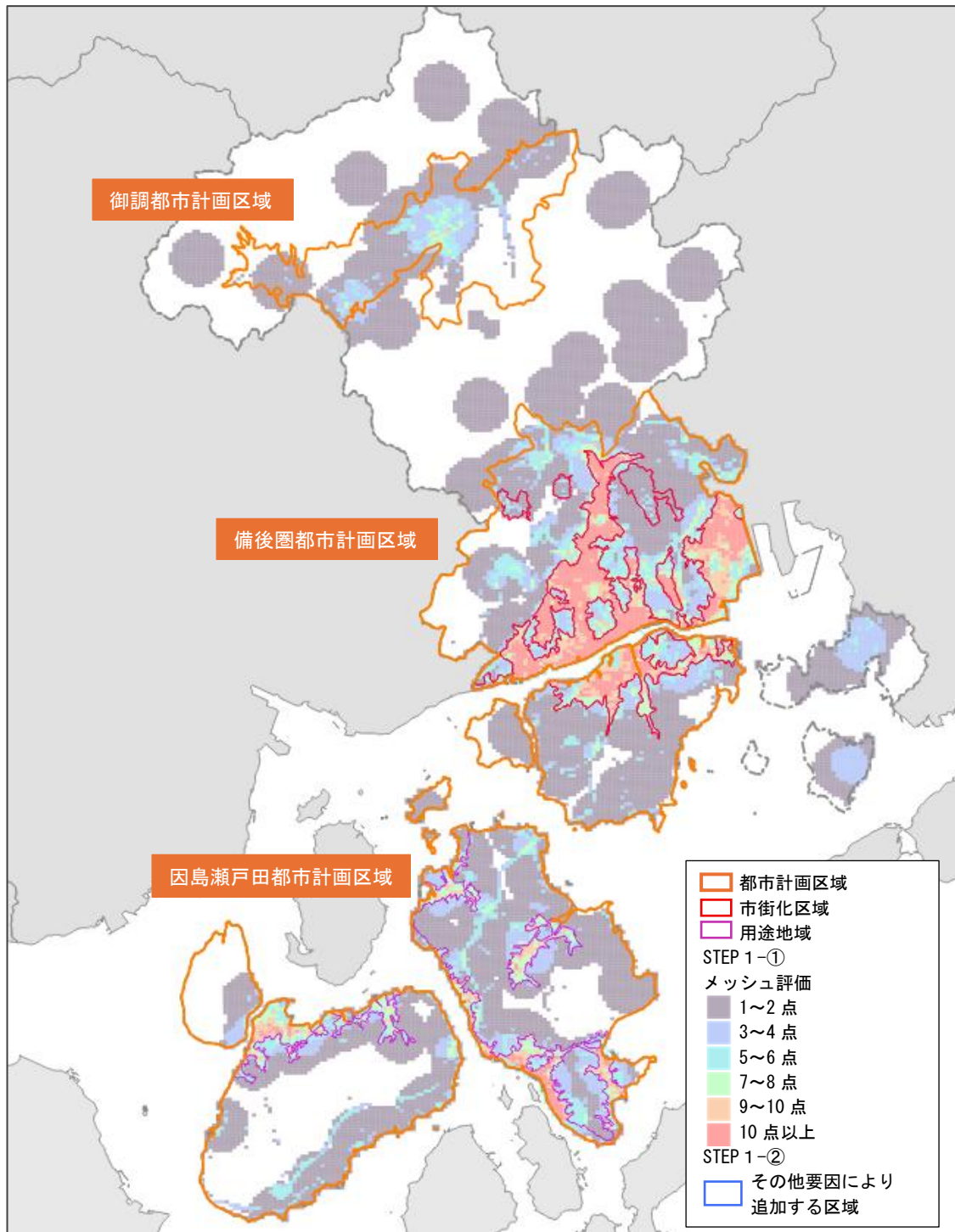


図 STEP 1 の抽出結果

※メッシュ評価では、上位・関連計画の位置づけや地域の役割等を踏まえ、備後圏都市計画区域では 10 点以上、因島瀬戸田都市計画区域では 8 点以上、御調都市計画区域では 6 点以上を居住誘導区域に適したエリアの基準としました。

STEP 2 居住誘導区域に含まないエリアを抽出

土砂災害特別警戒区域や農用地区域、急傾斜地崩壊危険区域など、法令等により居住誘導区域に含まないとされるエリアを抽出します。

表 STEP 2 の抽出区域

区分	区域の概要	居住誘導区域の設定方針
法令の規定により居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化調整区域 ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域） ○農用地区域等 ○保安林の区域 ○原生自然環境保全地域・特別地区（本市に指定区域なし） ○保安林予定森林の区域、保安施設地区（本市に指定区域なし） ○急傾斜地崩壊危険区域 ○地すべり防止区域 ○土砂災害特別警戒区域 ○浸水被害防止区域（本市に指定区域なし） 	居住誘導区域に含まない
原則として居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ○津波災害特別警戒区域（本市に指定区域なし） ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く） 	居住誘導区域に含まない

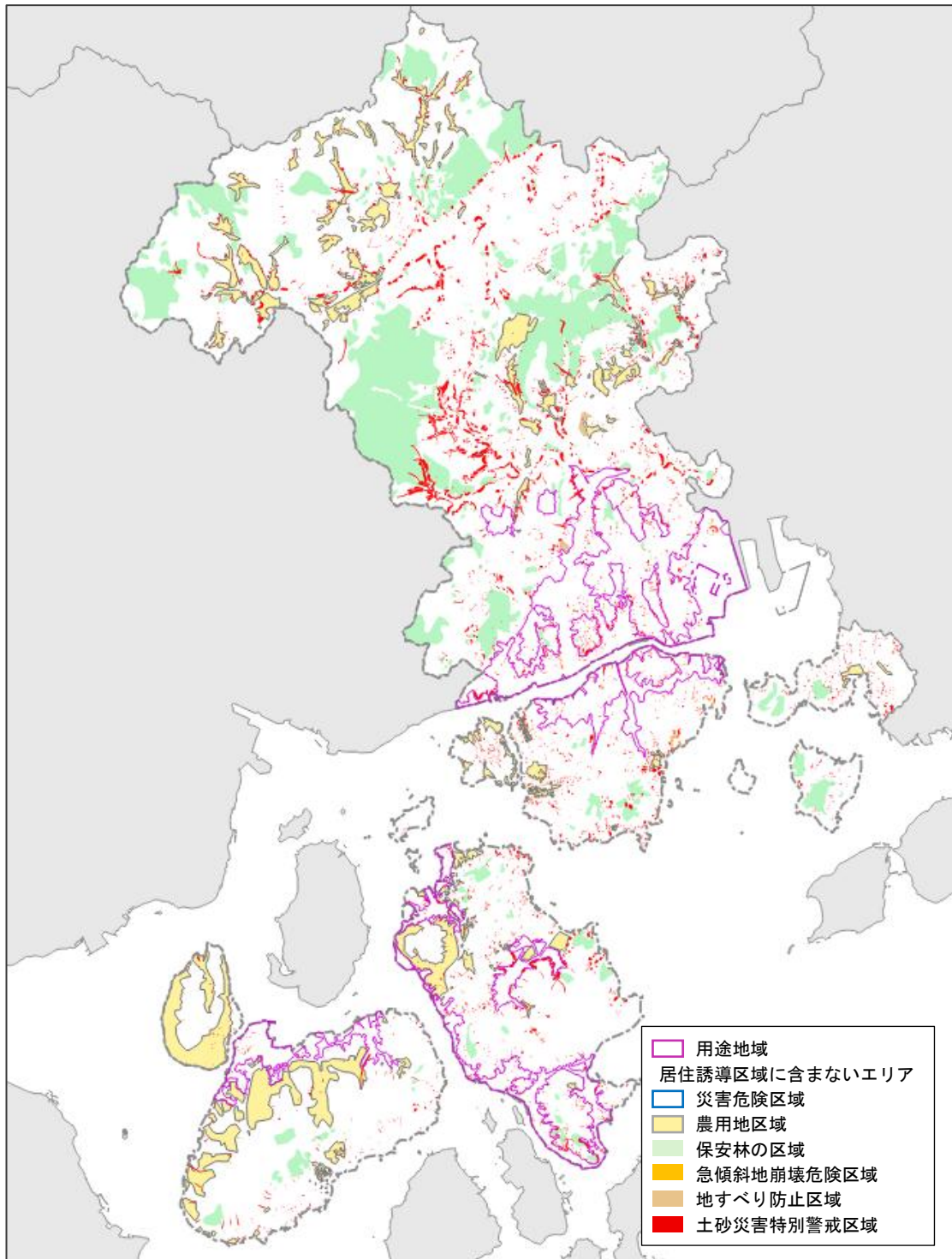


図 STEP 2 の抽出結果

STEP 3 居住誘導区域に含めるか個別に検討するエリアを抽出

土砂災害警戒区域や浸水想定区域など、居住誘導区域に含めるか個別に検討するエリアを抽出します。

また、法令等により住宅の建築が制限される区域や住宅の再建築が困難な区域を抽出します。

表 STEP 3の抽出区域

区分	区域の概要	居住誘導区域の設定方針
適当でないと判断される場合は原則として居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ○土砂災害警戒区域 ○津波災害警戒区域 ○浸水想定区域 ○法に規定する基礎調査等の結果判明した、災害発生の恐れのある区域 ○都市浸水想定区域（本市に指定なし） 	居住誘導区域に含む ただし、防災対策を防災指針に位置づける
慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ○工業専用地域、流通業務地区等の法令により住宅の建築が制限されている区域 ○高齢者の移動や住宅の再建築が困難な区域（尾道駅北側の山手地区等） 	居住誘導区域に含まない

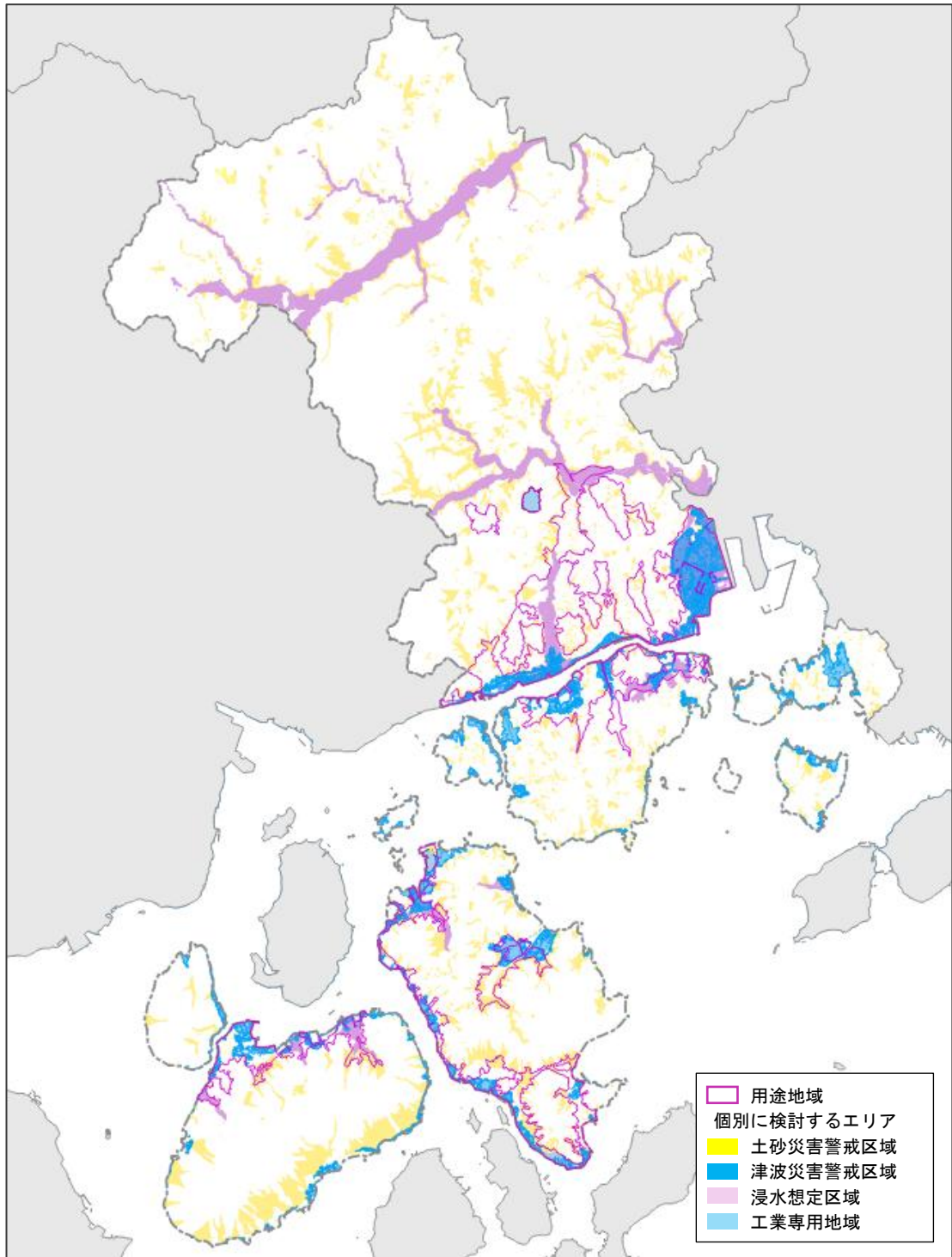


図 STEP 3 の抽出結果

STEP 4 区域境界を地形地物、用途地域界とし、居住誘導区域を設定

STEP 1～3を踏まえ、居住誘導区域を設定します。なお、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、区域外として扱います。

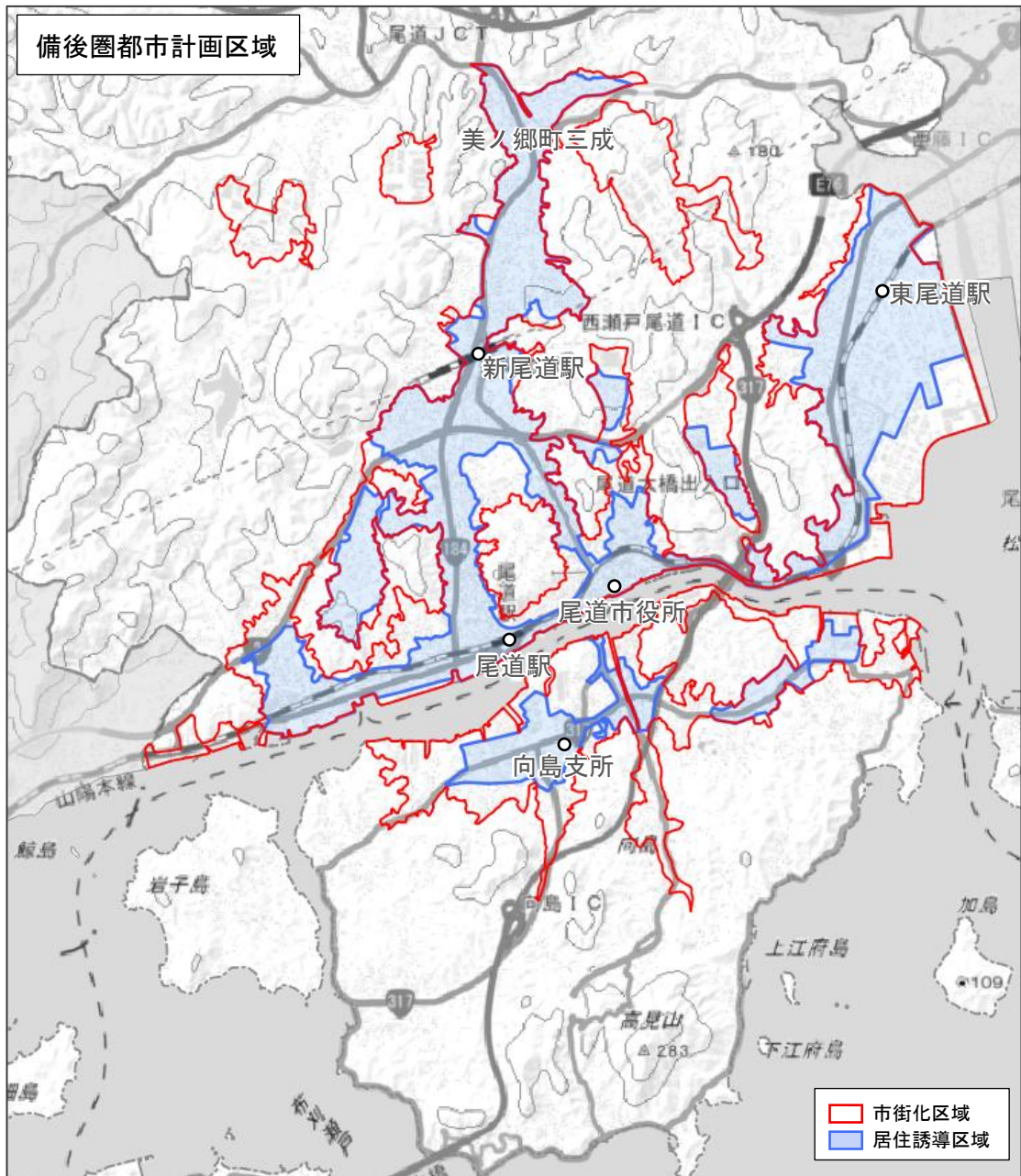


図 備後圏都市計画区域における居住誘導区域

資料：地理院地図を加工して作成

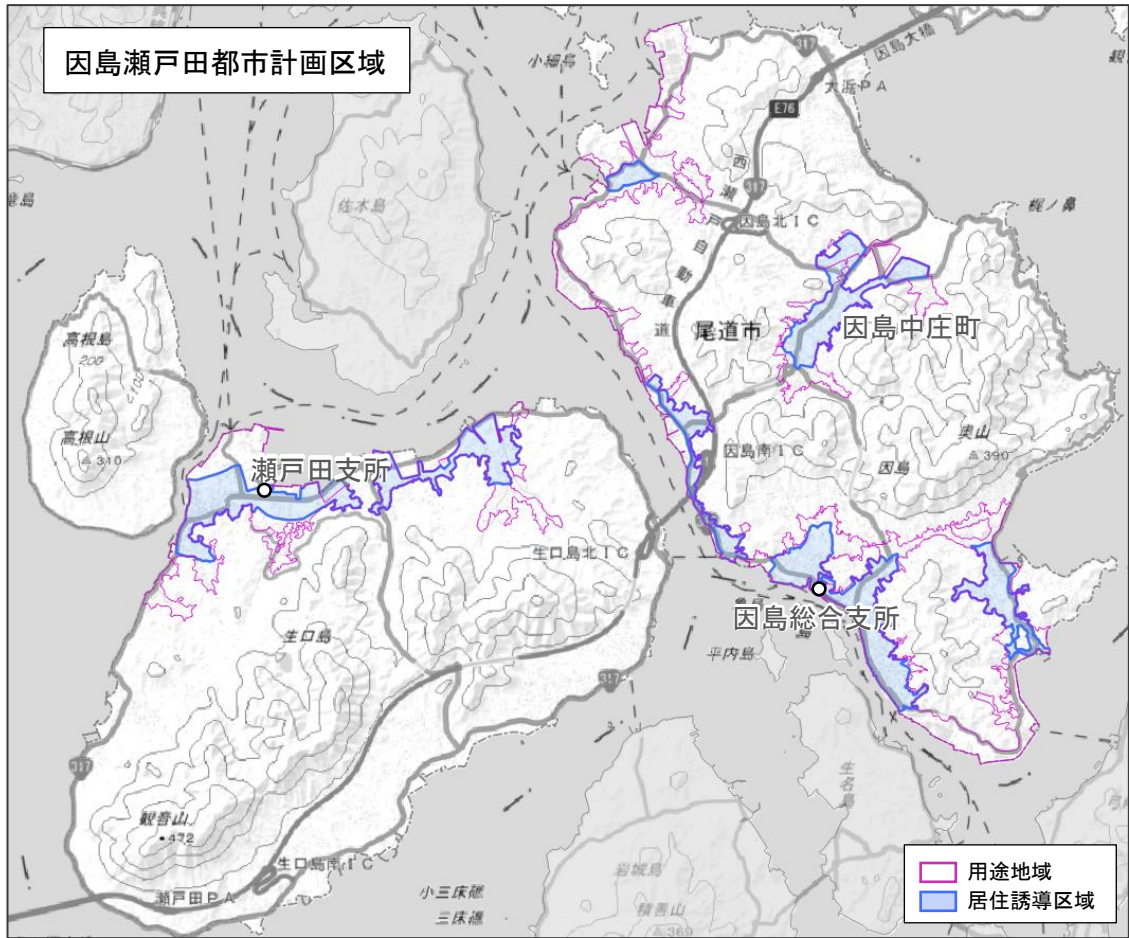


図 因島瀬戸田都市計画区域における居住誘導区域

資料：地理院地図を加工して作成



図 御調都市計画区域における居住誘導区域

資料：地理院地図を加工して作成

4.3 届出制度

1. 居住誘導区域外における事前届出制度

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合は、30 日前までに、行為の種類や場所等について、市長への届出が義務づけられています。

この届出は、居住誘導区域外における大規模な住宅開発等の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

表 届出の対象

開発行為	建築等行為
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの	② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

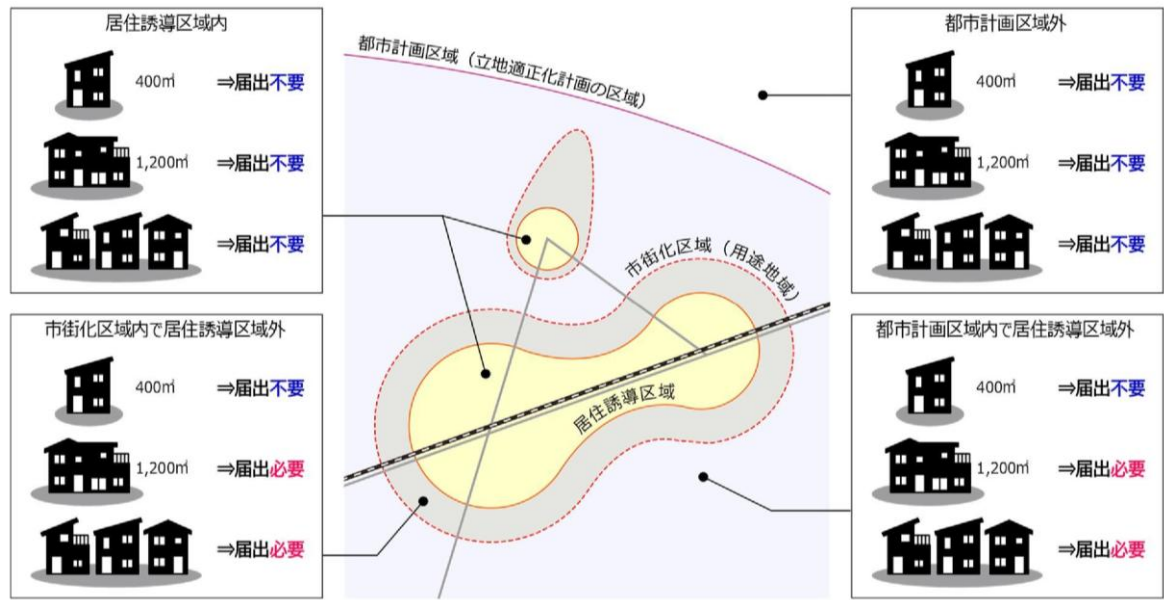


図 届出の対象例

- ・無届出または虚偽の届出により、開発・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。

4.4 居住誘導区域の面積及び人口

居住誘導区域の面積は約 1,584ha、人口は 65,563 人となっており、人口密度は 41.4 人/ha です。市街化区域及び用途地域に占める居住誘導区域の割合は約 52.7%となります。

表 居住誘導区域の面積及び人口

	居住誘導区域	
	面積	人口 (令和 2 (2020) 年現在)
備後圏都市計画区域	1,108ha (55.1%)	53,111 人 (78.7%)
因島瀬戸田都市計画区域	442ha (47.5%)	11,929 人 (68.1%)
御調都市計画区域	34ha (-)	522 人 (-)
合計	1,584ha (52.7%)	65,563 人 (76.5%)

※ () 内は市街化区域または用途地域に占める割合